

12.03.2021 - 06:45 Uhr

Fundamenta Real Estate AG - starke Performance und nachhaltige Ausrichtung



NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

Real Estate AG - starke Performance und nachhaltige Ausrichtung

- Reingewinn steigt um 18.6% auf CHF 26.69 Mio. (ohne Neubewertungseffekt um 33.3% auf CHF 19.10 Mio.)
- Nettomiettertrag um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. erhöht
- Leerstandsquote auf 3.5% reduziert
- Immobilienportfolio um 9.1% auf CHF 991.94 Mio. ausgebaut
- Dividendenerhöhung um 10.0% auf CHF 0.55 pro Namenaktie beantragt

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Nettomiettertrag im Geschäftsjahr 2020 um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. (CHF 29.51 Mio.) erhöht. Dazu haben die Zukäufe von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen (ZH) und Zürich, die Fertigstellung von drei Entwicklungsprojekten in Basel, Zürich und Schlieren sowie der Abschluss einer weiteren Bestandsentwicklung in Basel beigetragen. Sämtliche im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projekte waren bei Fertigstellung voll vermietet. Die Leerstandsquote konnte dank einer aktiven Bewirtschaftung auf 3.5% (3.7%) gesenkt werden.

Reingewinn auf Rekordniveau

Der Reingewinn erhöhte sich im Berichtsjahr von CHF 22.51 Mio. um 18.6% auf den historischen Höchstwert von CHF 26.69 Mio. Der gegenüber dem Vorjahr leicht geringere Neubewertungseffekt konnte durch ein hervorragendes operatives Resultat sowie durch den Erfolg aus dem Verkauf von drei Renditeliegenschaften überkompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 7.1% (6.2%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem nochmals reduzierten Leerstand, einem unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand sowie aus den vergleichsweise tiefen Finanzierungskosten. Der Verwaltungsaufwand stieg ebenfalls deutlich unterproportional zum Marktwert der Bestandsliegenschaften. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte markant um 33.3% auf CHF 19.10 Mio. (CHF 14.33 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme auf das höchste bisher erzielte operative Resultat ist einerseits auf den erwähnten Verkaufserfolg und andererseits auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen.

"Die Stabilität unseres von Wohnflächen dominierten Immobilienportfolios hat sich auch in diesem besonderen Jahr gezeigt. Die Coronakrise hat sich nur marginal auf das Ergebnis ausgewirkt", sagt Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

Immobilienportfolio vor Milliardenchwelle

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftsjahr 2020 einen Bilanzwert von CHF 991.94 Mio. (CHF 908.91 Mio.). Die Erhöhung resultiert aus dem Erwerb eines weiteren Entwicklungsprojekts in St. Gallen, der Fertigstellung und Überführung von drei Neubauprojekten (Basel, Zürich und Schlieren), dem Abschluss einer Repositionierung in Basel, dem Zukauf von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen und Zürich, dem Bau- bzw. Projektfortschritt von weiter laufenden Entwicklungsprojekten (Neubau und Bestand) sowie der Neubewertung des Portfolios per Bilanzstichtag. Der Wert des Bestandsportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 841.22 Mio. um 12.7% auf CHF 948.30 Mio.

Aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften in Thun, Goldau und Lenzburg per Ende Dezember 2020 resultierte ein Verkaufserfolg (vor Steuern) von rund CHF 3.85 Mio. Die daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen tief gehalten werden.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle AG bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche sich alle in der Realisierung befinden und dem aktuellen Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.17 Mio. (CHF 11.69 Mio.). Abgeleitet von der Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Kosten für einen Energieträgerersatz (Umstellung auf erneuerbare Energiequellen), welche aufgrund der Lebenszyklus-Betrachtung in den nächsten zehn Jahren anfallen, in den Bewertungen berücksichtigt.

Nachhaltigkeitsoffensive

Die Gesellschaft hat ihren bereits gelebten Nachhaltigkeitsansatz in der Berichtsperiode präzisiert und systematisiert. Die Gesellschaft verfügt über eine sehr gute Ausgangslage bezüglich Energie-, CO₂-Intensität sowie dem Anteil an erneuerbaren Energien. Der neu geschaffene Nachhaltigkeitsbericht (Teil des Geschäftsberichts) enthält die relevanten Informationen und Kennzahlen sowie die ehrgeizigen Absenkungspfade der Energieintensität und der CO₂-Intensität.

Ausgewogene Finanzierungstruktur

Der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 397.26 Mio. (CHF 383.09 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 39.7% (41.8%) entspricht.

Per Ende Dezember 2020 waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag per Bilanzstichtag bei tiefen 0.8% (0.9%). Die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 7.7 Jahren (6.3 Jahre) auf. Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.7% (54.6%).

Aktienkurs beflügelt

Die Aktie verzeichnete 2020 eine Performance von 21.8% (inkl. Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven). Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG gehört somit zu den besten Performern im Immobiliensegment und erzielte unter den kotierten Aktiengesellschaften die höchste Gesamtperformance.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.11 pro Aktie (CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.86 (CHF 15.29). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2020 um CHF 1.07 oder 7.2%.

Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 1.07 (CHF 0.90). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungseffekts erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie in der Berichtsperiode von CHF 0.57 um 33.3% auf CHF 0.76. Ohne den Erfolg aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften betrug der gewichtete Gewinn pro Aktie (ohne Neubewertungseffekt) CHF 0.62.

Antrag für Erhöhung der Dividende um 10%

Angesichts des erfreulichen Jahresergebnisses und basierend auf seiner Einschätzung der weiteren Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 eine weitere Dividendenerhöhung um 10.0% auf CHF 0.55 pro Namenaktie. Die beantragte Dividende ergibt auf den Aktienkurs am Bilanzstichtag von CHF 18.20 eine Ausschüttungsrendite von 3.0%. Gemessen am NAV (nach latenten Steuern) beträgt die Ausschüttungsrendite 3.5%. Fundamenta Real Estate bleibt damit ihrer berechenbaren und in der Vergangenheit bewährten Ausschüttungspolitik treu. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Ausblick

Die Gesellschaft hat im Februar 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 22 Wohneinheiten erworben. Die Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate AG sind ausnahmslos auf Kurs und werden im Geschäftsjahr 2021 weitere Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in Zofingen wird voraussichtlich gestaffelt ab März bis Mai 2021 und das Projekt in St.Gallen im 3. Quartal 2021 fertiggestellt werden. Für das laufende Jahr sind weitere Repositionierungen von zwei Bestandsobjekten in Zürich sowie einer Liegenschaft in Bern angelaufen.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, aufgrund der sehr guten und erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG den Managementvertrag nach Ablauf des aktuell gültigen Vertrages mit neuen Konditionen (u.a. Reduktion der Managementgebühr um 20% auf 0.4% p.a. ab 2023) um fünf weitere Jahre zu verlängern.

Die Folgen der Covid-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft sowie den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht abschliessend

beurteilbar. Die Fundamenta Real Estate AG ist aber zuversichtlich, dass sich die konstante Entwicklung und die operative Stabilität des Portfolios fortsetzen werden.

Kapitalerhöhung in Planung

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 die Schaffung von genehmigtem Kapital im Umfang von 20% des bestehenden Aktienkapitals und plant, vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionärinnen und Aktionäre, danach die Durchführung einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Wahrung der Bezugsrechte. Das frische Kapital ist vorgesehen für die Finanzierung von laufenden Entwicklungsvorhaben, die Fortführung von Entwicklungen im Bestand (Objekt- und Nachhaltigkeitsstrategie), den Erwerb weiterer Immobilienanlagen sowie die Festigung der Bilanzstruktur.

Weitere Angaben kommuniziert die Gesellschaft nach der Durchführung der Generalversammlung.

Weitere Informationen

Ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2021

Die ordentliche Generalversammlung findet am 8. April 2021 am Sitz der Gesellschaft statt. Aufgrund der besonderen Lage hat der Verwaltungsrat entschieden, die Generalversammlung ohne anwesende Aktionärinnen und Aktionäre durchzuführen. Diese werden gebeten, ihr Stimmverhalten dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bekanntzugeben. Die Traktanden der Generalversammlung werden den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionären per Post zugestellt und am 12. März 2021 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Das Aktienregister wird bis am 26. März 2021 um 13:00 Uhr (Schliessung Aktienregister) nachgeführt und bleibt vom 26. März 2021 (ab 13:00 Uhr) bis und mit dem 8. April 2021 geschlossen.

Online-Berichterstattung

Die Gesellschaft stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Geschäftsbericht 2020 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftsjahr 2020 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

[Online-Geschäftsbericht 2020](#)

Fundamenta Real Estate AG

Mit einem dezidierten Fokus auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz verfügt die Gesellschaft unter allen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften über ein Alleinstellungsmerkmal.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug
fundamentarealestate.ch, kommunikation@fundamentarealestate.ch

Asset Manager

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug, T +41 41 444 22 22

Kontakt

Stefano Sanna, Head Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com
Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com
Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

Disclaimer

NICHT ZUR DIREKTEN ODER INDIREKTEN VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG IN DEN VEREINIGTEN STAATEN, AUSTRALIEN, KANADA ODER JAPAN ODER EINER ANDEREN JURISDIKTION, IN DER EINE SOLCHE VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG RECHTSWIDRIG WÄRE.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Aktien dar. Kopien dieses Dokuments dürfen nicht in oder aus Rechtsordnungen gesendet oder in Rechtsordnungen verbreitet werden, in denen dies gesetzlich ausgeschlossen oder untersagt ist. Die hierin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots in einer Rechtsordnung dar, in der ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung vor der Vornahme von zusätzlichen Handlungen gemäss den Vorschriften der betreffenden Rechtsordnung rechtswidrig wären.

Diese Publikation enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte "glaubt", "geht

davon aus", "erwartet" oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance des Unternehmens wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheiten sollte sich der Leser nicht auf derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoß gegen U.S.-amerikanische wertpapierrechtliche Vorschriften begründen. Aktien der Fundamenta Real Estate AG werden weder in den USA noch U.S. amerikanischen Personen zum Kauf angeboten. Diese Medienmitteilung ist kein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien.

Jegliches Angebot von Aktien in einem EU-Mitgliedsstaat, welcher die EU-Prospektrichtlinie Richtlinie 2003/71/EC geändert durch die Richtlinie 2008/11/EC und zusammen mit etwaigen nationalen Implementierungsgesetzen ("Prospektrichtlinie") implementiert hat, ist ausschliesslich an qualifizierte Investoren im Sinne der Prospektrichtlinie gerichtet.

Medieninhalte



Blick auf die Solaranlage des im Jahr 2020 fertiggestellten Entwicklungsprojekts an der Steinwiesenstrasse in Schlieren

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100073444/100867019> abgerufen werden.